

LOKALISERINGSUTREDNING

Detaljplan för del av Sörhaga 1:7 med fler,
Poppelgatan, Alingsås stad

Projektnummer: 21900
Diarienummer: 2023.472 KS

Beställare: Kommunstyrelsen
Upprättad: 2025-11-03
Handläggare: Kristine Bayard, Emelie Spreizer

Innehåll

1. Inledning	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Syfte	3
1.3 Om strandskydd	3
2. Kommunal beslut och ställningstaganden	4
2.1 Översiktsplan	4
2.2 Stadsplan för Alingsås – byggnads- och planeringsordning	5
2.3 Planprioritering för Alingsås stad, 2025-2026	6
2.4 Bostadsförsörjningsprogram	7
2.5 Planprogram för Mjörnstranden	8
2.6 Budget för Alingsås kommun	8
3. Platsspecifika förutsättningar	9
3.1 Återinträtt strandskydd	9
4. Planförslag och upphävt strandskydd	11
5. Bedömning för upphävande av strandskydd	12
6. Lokaliseringsprövning	16
6.1 Syfte och metod	16
6.1.2 Urvalskriterier	17
6.1.3 Bedömningskriterier	17
6.2 Lokaliseringsalternativ	17
6.4 Samlad bedömning	23
6.5 Slutsats	23

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Alingsås kommun har ett strategiskt gott läge i Västra Götalandsregionen. Kommunen har sedan år 2008 arbetat utifrån vision 2019 med ett konkret mål om att uppnå 42 000 invånare år 2019. För att uppfylla målet om ökad befolkning krävs en planering som möjliggör för fler bostäder samt att staden förtätas och byggs ut på ett hållbart sätt.

Tillväxttakten i Alingsås har de senaste åren legat mellan 0,5 och 1 procent och det finns en stor efterfrågan på bostäder, i synnerhet i och kring staden Alingsås. Efterfrågan på bostäder skapar ett behov av stadsutveckling inom befintligt stadslandskap, såväl som på tidigare icke bebyggd mark.

Kommunstyrelsen beslutade den 16 oktober 2023, § 182 om utbyggnadsstrategi och start-PM för Mjörnstranden där två detaljplaner, detaljplan för västra Sörhaga och detaljplan för Skaveryd kan påbörjas. Utöver beslut om start-PM har Kommunstyrelsen beslutat om planprioritering 2025-03-03 § 26, där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.

1.2 Syfte

Syftet med detaljplanen är att bidra till stadsutveckling genom att möjliggöra en förlängning av stadens västra delar i Sörhaga. Detta genom att möjliggöra för förtätning av bostäder, offentlig service, platsbildningar med omsorgsfullt gestaltade offentliga rum och tätortsnära rekreation, som tar tillvara på och utvecklar platsens rika kulturmiljö och omgivande bebyggelse och grönstruktur. Planområdets läge med närhet till Sörhaga trädgårdsstad och dess befintliga kulturmiljö samt öppna vyer mot Mjörn gör att stor vikt läggs vid bebyggelsens gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition.

Målbilden för projektet är att området ska kopplas närmare staden och utgöra en del av den sammanhållna staden. Utifrån den prövning som görs enligt plan- och bygglagen vid upprättande av detaljplan är projektets uppdrag att pröva markens lämplighet. Delar av planområdet som föreslås tas i anspråk omfattas av återinträtt strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Kommunen har därför upprättat föreliggande lokaliseringsutredning där alternativa lokaliseringar redovisas tillsammans med de ställningstaganden som ligger till grund för val av lokalisering. Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra byggnation av bostäder, förskola, kompletterande service och infrastruktur. Området ska ha god tillgång till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur samt vara storleksmässigt och ekonomiskt rimligt att exploatera.

1.3 Om strandskydd

Strandskydd gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag i Sverige och regleras i miljöbalken (SFS 1998:808). Syftet med skyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växter. Skyddet gäller normalt land- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen, men kan i särskilda fall utökas upp till 300 meter från strandlinjen.

Inom strandskyddsområde får inga nya byggnader, anläggningar och anordningar uppföras. Det är inte heller tillåtet att ändra användning för befintliga byggnader eller vidta åtgärder som väsentligt ändrar livsvillkoren för djur- och växtarter. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Vid prövning av upphävande eller dispens från strandskyddet kan sex olika skäl åberopas, och det är huruvida marken:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskild från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om det finns anledning att upphäva strandskyddet på grund av särskilda skäl ska detta motiveras och prövas av kommunen i samband med detaljplaneläggning. I prövningen ska en avvägning mellan olika motstående intressen göras. Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 § MB).

2. Kommunala beslut och ställningstaganden

2.1 Översiktsplan

Kommunens översiktsplan, antagen av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 § 182, anger på ett övergripande sätt hur kommunen ska utvecklas samt hur mark- och vattenområden ska användas, utvecklas eller bevaras i kommunen.

Översiktsplanen bygger på fem målbilder för den fysiska planeringen:

1. Ny bebyggelse i huvudsak ska tillkomma inom befintliga orter och i goda kollektivtrafiklägen samt att ny bebyggelse ska främja ortens särart.
2. Alla orter och stadsdelar ska innehålla arbetsplatser, service, kultur- och fritidsaktiviteter och olika bostadstyper.
3. Alingsås kommun ska vara del i ett effektivt kommunikationsnät, där kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik prioriteras.

4. Värdefulla naturområden och naturresurser ska säkerställas och utvecklas.
5. Alingsås kommun ska ha levande småorter och landsbygd.

Utgångspunkten är att växa på ett hållbart sätt så att bebyggelsestrukturen främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utefter kollektivtrafikstråket Västra Stambanan och ny bebyggelse, där så är möjligt, ska koncentreras till centralt belägna och stationsnära områden.

Staden Alingsås är tyngdpunkt för all utveckling i kommunen. Så gott som all planerad nybyggnation av bostäder i Alingsås ligger inom tre kilometer från stationsläget. Detta medför att gång- och cykelförutsättningarna i staden är goda vilket kan minska energianvändningen och bidra till minskad klimatpåverkan.

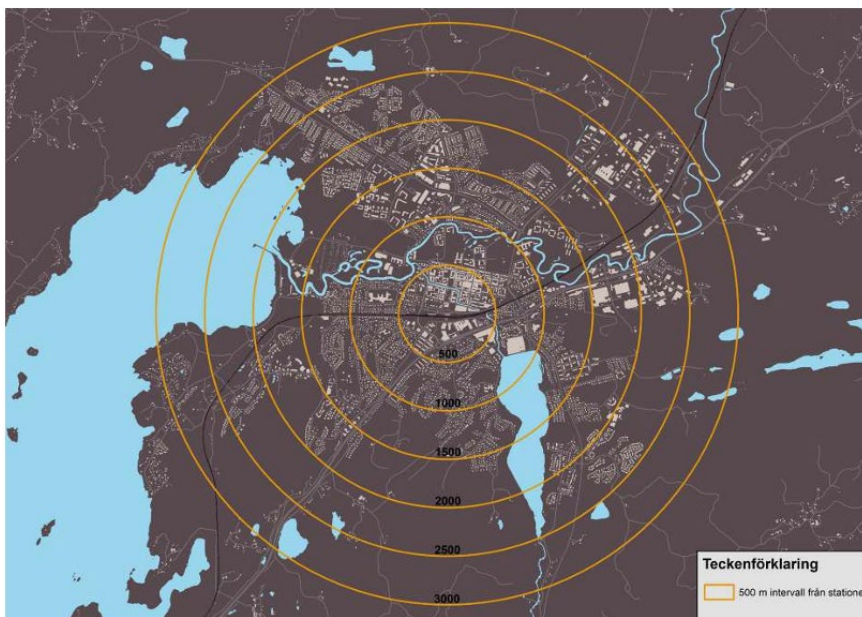


Bild 1: Bild från översiktsplan 2018 som redovisar att ny bebyggelse bör lokaliseras inom tre km från Alingsås tågstation. Respektive cirkel visar på avstånd med 500 metersintervall.

2.2 Stadsplan för Alingsås – byggnads- och planeringsordning

Stadsplan för Alingsås – byggnads- och planeringsordning består av två delar:

- En byggnadsordning, som syftar till att konkretisera gällande översiktsplan med inriktning och vägledning för stadens gestaltade livsmiljö och dess utveckling.
- En planeringsordning, som syftar till att ange en tydlig inriktning för var och när stadens utvecklingsområden bör planeras och genomföras.

Planeringsordningens vägledningar konkretiserar Översiktsplan 2018 och tar avstamp i översiktsplanens tre strategier för Alingsås stad. Dessa tre konkretiseras och vidareutvecklas samt kompletteras med en strategi avseende jämn geografisk utveckling mellan stadens delar. Förtätning och omvandling inom den befintliga staden är en viktig prioritering för att genomföra planeringen av stadens tillväxt, så att staden är nära och sammanhängande. Därför ska ny bebyggelse i första hand lokaliseras i den befintliga stadens utbredning, inom zon A och B, men för att tillgodose behov av ny bebyggelse är det

nödvändigt att ta i anspråk framtida utbyggnadsområden inom zon C. Zon C utgör den yttre gränsen för stadens utbyggnad och avståndet förhåller sig enligt översiktsplanens riktlinjer att ny bebyggelse ska tillkomma inom tre kilometer från Alingsås tågstation.

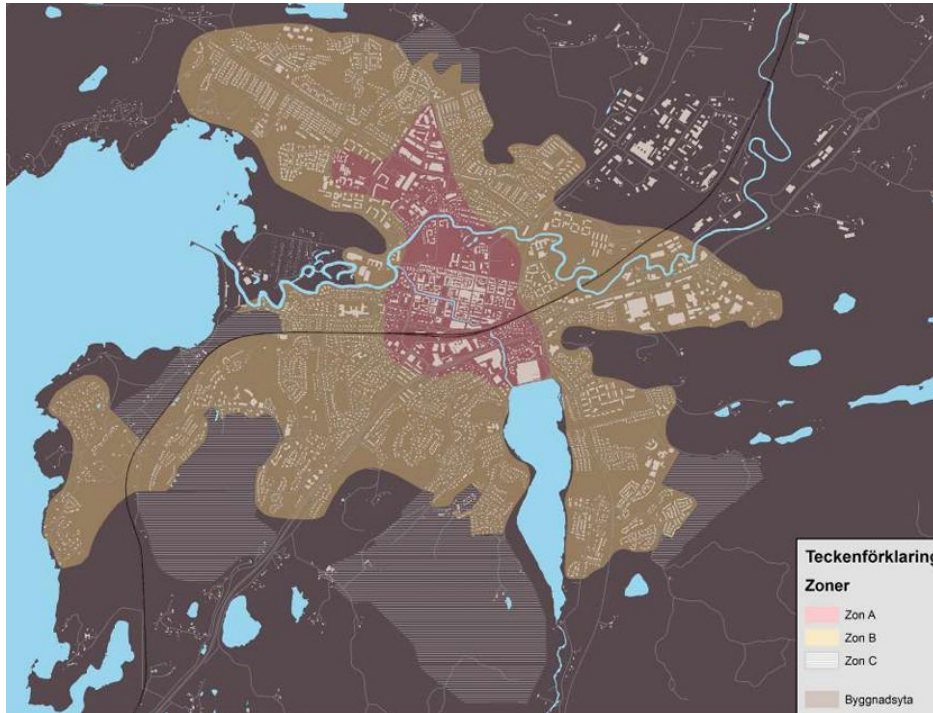


Bild 2: Zonindelning enligt stadsplan för Alingsås - planeringsordning. Zon C som redovisas som en skrafferad yta utgör stadens framtida utbyggnadsområden.

2.3 Planprioritering för Alingsås stad, 2025-2026

Planprioritering 2025-2026 antagen av kommunstyrelsen den 3 mars 2025 § 26 anger prioriteringsordning över vilka detaljplaner som kommunen ska arbeta med under år 2025-2026. Planprioriteringen inrymmer en mängd pågående detaljplaner som föreslår förtätning i anslutning till stadskärnan samt utbyggnad av nya stadsdelar. De detaljplaner som finns beslutade enligt kommunens planprioritering inkluderas inte i lokaliseringsutredningen, då detaljplanerna är pågående.

Kommunen har, utöver detta projekt som lokaliseringsutredningen berör, fem andra pågående detaljplaner som innefattar möjliggörandet av flerbostadshus och småhus. Afzeeliskolan 2 och 3 samt Vardsjövägen norra är antagna detaljplaner.

	BOSTÄDER		
	Flerbostadshus och småhus	Flerbostadshus	Småhus
Pågående detaljplaner	ARKITEKTVÄGEN	FÖRMANNEN 2	ÖSTRA ÄNGABO, NORRA DELEN
	MJÖRNSTRANDEN ETAPP 1	AFZELISKOLAN 2 & 3	UTSIKTEN 6 & 7
	MJÖRNSTRANDEN ETAPP 2	HJÄLMARED 1:10	
	VARDSJÖVÄGEN NORRA	BLOMMAN 7	
	MOSSBERGS VÄG, V. BODARNA	BRUNNSGÅRDEN 1	
	LOVEKULLE 1.12	PÄRLAN 5	
		PRALINEN 7	
		TENNISBOLLEN 1	

Bild 3: Redovisning av pågående detaljplaner enligt beslutad planprioritering

Utöver de pågående detaljplanerna ovan beslutade kommunstyrelsen om att inleda planstart för fler detaljplaner under år 2025-2026, vilka redovisas i tabellen nedan. Detaljplan för Stadsskogen etapp 5 samt detaljplan för Polcirkeln 1 och Kälken 41 möjliggör en blandning av flerbostadshus och småhus.

Detaljplaner start kommande år: 2025, 2026	STADSSKOGEN ETAPP 5	BOMULLEN 1	ÖSTRA MARIEDAL, TUVEBO 1:38
	POLCIRKELN 1 & KÄLKEN 41	HJORTEN 18	KRATTAN 2, ALAFORSVÄGEN
			BRYNGENÄS 1:16
			HELGESHOLMEN 11
			BERGSJÖDAL 1:10, V. BODARNA

Bild 4: Redovisning av uppstartade detaljplaner enligt beslutad planprioritering

2.4 Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet är Alingsås kommunens styrdokument som beskriver kommunens mål och strategier för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2024, § 111 och ska uppdateras varje mandatperiod. Programmet har tagits fram i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, vilket innebär att varje kommun ska identifiera viktiga behov och utmaningar samt formulera riktlinjer och åtgärder för att säkerställa tillgången till bostäder.

Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut Alingsås stad där det största behovet och efterfrågan på bostäder finns. Folkökningen i Alingsås kommun förväntas fortsätta växa med ett

medelvärde om 0,8 % per år. Folkökningen beror i första hand på ett positivt inflyttningsnetto där åldersgrupperna barn 1-7 år och vuxna 30-45 år utgör den största andelen. En riktlinje är att 35 % av nyproduktion av bostäder ska utgöras av småhus och 65 % av lägenheter i flerbostadshus.

I Bostadsförsörjningsprogrammet finns två målområden och fem delmål formulerade för kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Målområde 1 – ökat utbud av en blandning av bostäder

- Möta behovet och efterfrågan av bostäder i livets alla skeden.
- Säkerställa en fortsatt beredskap för nybyggnation av småhus (radhus, parhus, kedjehus och villor).

Målområde 2 – Bostäder för alla

- Möta efterfrågan av anpassade och särskilda boenden över tid till äldre.
- Möta behovet av anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning.
- Underlätta för personer med försvårande omständigheter på bostadsmarknaden.

2.5 Planprogram för Mjörnstranden

I Alingsås kommuns Tillväxtprogram 2019-2021 pekades Mjörnstranden ut som ett utvecklingsområde, vilket resulterade i uppdraget om att ta ett nytt helhetsgrepp kring utvecklingen av Mjörnstranden. Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2022, § 67 att godkänna ett planprogram för Mjörnstranden. Planprogrammet anger kommunens inriktning och ambitioner för hur området ska utvecklas och syftet var är att utreda möjligheterna för utveckling av rekreationsområdet samt nybyggnation av bostäder och kompletterande service. Målet är att området ska kopplas närmare staden och utgöra en del av den sammanhållna staden där översiktsplanen pekar ut att ny bebyggelse ska lokaliseras inom tre kilometer från Alingsås tågstation.

2.6 Budget för Alingsås kommun

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans-, drift-, och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem åren. Budgeten redogör för viljeinriktningen för verksamheten de kommande åren. Ambitionerna utgår från vision 2040 och tar sig uttryck i de prioriterade målen med dess tillhörande indikatorer. Kommunens mål är att bli Sveriges mest effektiva kommun. Den offentliga sektorn i Sverige går mot en utmanade framtid med ett utökat behov av kommunal service samtidigt som resurserna kommer vara mindre. Om Alingsås kommun ska kunna garantera en hög välfärd och samtidigt kunna nå vision 2040 så behöver ett omställningsarbete genomföras.

3. Platsspecifika förutsättningar

Planområdet är lokaliserat 1,5 kilometer väster om Alingsås stadskärna och avgränsas i norr av Lövekullevägen, i öster av Poppelgatan, i söder av Västra stambanan samt i väster av gångtunnel mot Stadsskogen.

Marken inom planområdet är till stor del obebyggd i dagsläget. Bebyggelse med enbostadshus finns främst utanför planområdets norra del längs med Lövekullevägen, och i övrigt utgörs marken av volleybollplan, fotbollsplaner samt friluftsområde. Detaljplan 38, antagen 19 maj 1992 gäller för en stor del av det föreslagna planområdet och marken regleras enligt gällande detaljplan till natur, friluftsområde samt bostäder längs med Lövekullevägen. I samband med att detaljplan 38 antogs upphävdes strandskydd inom planområdets mark- och vattenområden.

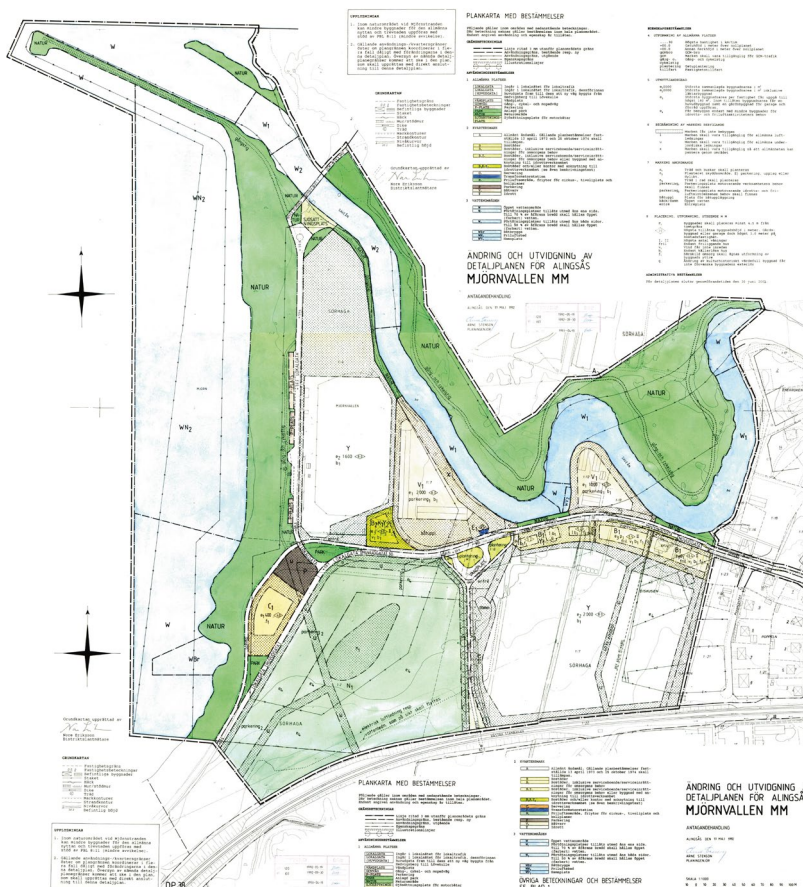


Bild 5: Detaljplan 38 med upphävt strandskydd

3.1 Återinträtt strandskydd

Innan detaljplan 38 antogs omfattades planområdet av detaljplan A70 från år 1939. Enligt 10 § lag om införande av miljöbalken, ska strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte omfattas av strandskydd

enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat. Strandskydd inträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt lag (2011:337). Länsstyrelsen har sammanställt rapport 2019:37 *Strandskydd - råd till kommunerna i Västra Götalands län avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd* och myndighetens tolkning i fall som omfattas av övergångsbestämmelser likt ovan är att det lagstadgade generella strandskyddet om 100 meter inträder i dessa fall.

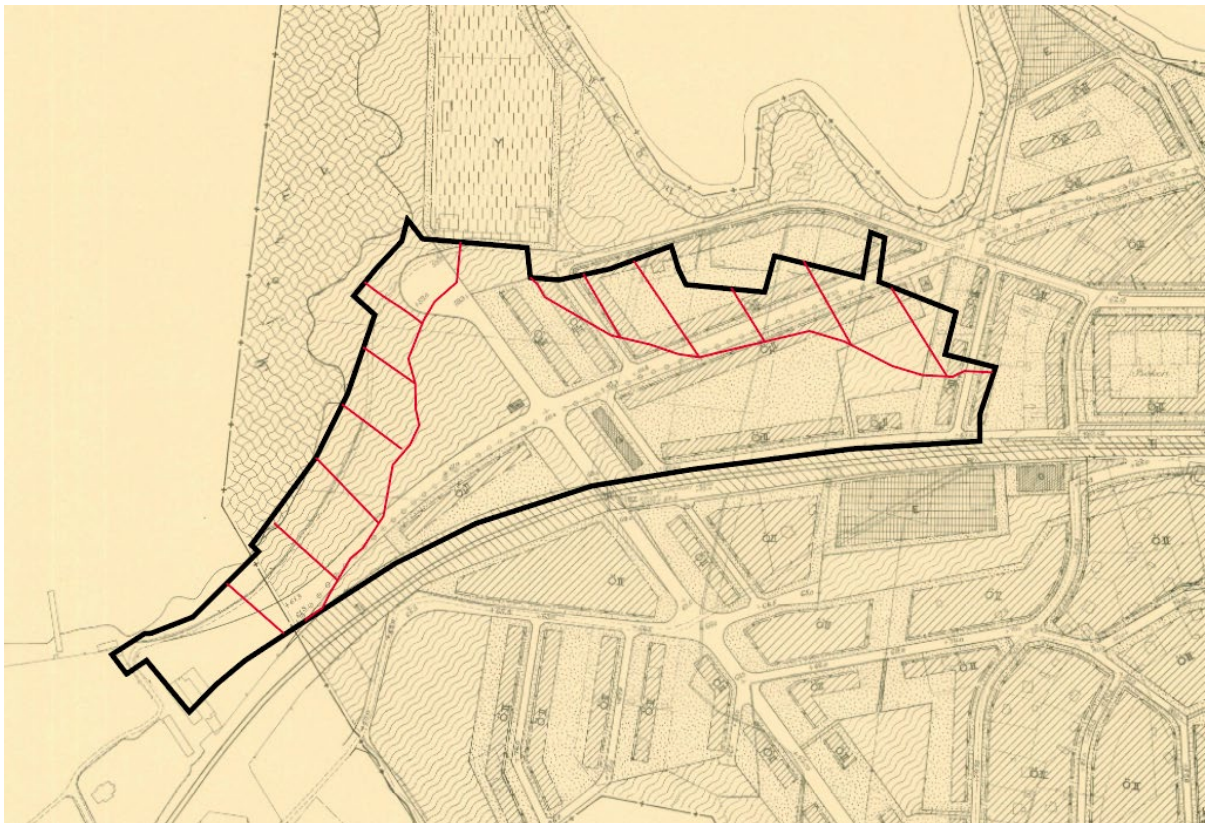


Bild 6: Utsnitt från stadsplan A70 med planområdesgräns markerat i svart. Utifrån övergångsbestämmelser inträder strandskydd om 100 meter från strandlinjen vilket i bilden markeras med röd skraffering.

4. Planförslag och upphävt strandskydd

Detaljplanen föreslår bostadsbebyggelse med nio kvarter samt allmän plats inom planområdet.



Bild 7: Bebyggelseförslag och återinträtt strandskydd markerat med röd skraffering.

För den kvartersmark som omfattas av återinträtt strandskydd kommer strandskyddet som återinträder behöva upphävas. För ny skola samt tillkommande bostadskvarter uppgår återinträtt strandskydd till en area om cirka 7000 kvadratmeter.



Bild 8: Plankarta från samrådsförslaget med återinträtt strandskydd markerat med röd skraffering

Plankartan säkerställer allmän plats natur samt allmän plats park i stora delar av planområdet där strandskydd återinträder. Därmed säkerställs allmänhetens tillträde till området. För den kvartersmark med användning skola och bostäder där strandskyddet återinträder uppgår det återinträdda strandskyddet till cirka 7000 kvadratmeter. Endast strandskydd inom markanvändning för bostäder och förskola föreslås upphävas inom detaljplanen.

5. Bedömning för upphävande av strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunens bedömning är att det finns flera särskilda skäl till att upphäva strandskyddet inom planområdet.

De särskilda skäl för upphävande av strandskydd som bedöms tillämpliga är:

- 7 kap. 18 c § 5 p. MB (angeläget allmänt intresse)

Det angelägna allmänna intresset består av tätortsutveckling för Alingsås stad, vilket medför långsiktigt positiva fördelar för samhället. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet utgör sedan 2014 ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer i ett hållbart samhälle och en grundpelare i plan- och bygglagens bestämmelser. Detaljplanen möjliggör förskola för 120 barn och cirka 300 bostäder, vilket är en viktig del av Alingsås bostadsbestånd. Detaljplanen säkerställer en planberedskap för bostäder enligt antaget bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen överensstämmer även med översiktsplanens visioner om att växa på ett hållbart sätt och främja en bebyggelsestruktur i anslutning till befintlig med förutsättningar till hållbara transporter.

- 7 kap. 18 c § 1 p. MB (redan ianspråktaget)

Marken mellan planområdet och Sävåns strandlinje är redan ianspråktagen av Lövekullevägen, planlagd bebyggelse vid fastigheterna Spjutet 23-26 samt verksamheter såsom Mjörns ångbåtsförening och Mjörns motorbåtssällskap. Detta har möjliggjorts genom detaljplan 38, lagakraftvunnen 1993-04-19.

Befintlig bebyggelse, verksamheter och Lövekullevägen ianspråkar mellan 45 – 100 meter brett område mellan strandlinjen och den nya planområdesgränsen.



Bild 9: Fastigheten Spjutet 23 utanför planområdesgränsen med Sävån till höger i bild.



Bild 10: Fastigheten Spjutet 24 utanför planområdesgräns med Säveån till höger i bild.



Bild 11: Fastigheten Spjutet 25 utanför planområdesgränsen. Ångbåtsföreningen samt Säveån till höger i bild.



Bild 12 och 13: Fastigheten Spjutet 26 utanför planområdesgränsen. Mjörns motorbåtssällskap och Säveån till höger i bild.

Utifrån de verksamheter och bebyggelse som finns utanför planområdesgränsen är den sammanvägda bedömningen att marken är privatiserad och ianspråktagen, vilket gör att strandskyddet inte har någon funktion på platsen då allmänhetens tillträde till området inte ytterligare påverkas negativt. Befintlig struktur med Lövekullevägen säkerställer allmänhetens tillträde till strandkanten. Den mark där strandskydd återinträder och som inte är i omedelbar anslutning till strandlinjen är inte ianspråktagen och för denna mark är bevisbördan att inte försämra för befintligt växt- och djurliv.

Utifrån den naturvärdesinventering som utförts (*Enviroplanning*, 2024) har naturvärden pekats ut inom planområdet genom naturvärdesobjekt 17. Naturvärdena utgörs av buskmark och igenväxningsmark av före detta åkermark samt lövbryn och ett stort antal fåglar har observerats inom naturvärdesobjektet, vilket medfört att biotopen klassificerats till naturvärdesklass 2. Utifrån den akvatiska utredning (*Enviroplanning*, 2024) som gjorts inom Säveån, objekt nr 9, utgörs botten på 1-2 meters djup av sprängsten med beläggning av finsediment. På plattare partier förekommer inslag av grus. Där det är över 2 meters djup utgörs botten av mjukbotten med grusinslag. Enstaka filtrerande mussla samt vattenpilört påträffades inom inventeringsområdet. Kommunen har under år 2024 muddrat i vatten-draget för att upprätthålla tillräckligt farledsdjup, och erosionsskydd är anlagda under år 2022. Dessa åtgärder har väsentligt påverkat naturmiljön i Säveån. Utifrån den befintliga miljön invid Säveån, utförd naturvärdesinventering och artinventering påvisas inga fynd kopplat till Säveåns naturmiljö och kommunens bedömning är att växt- och djurliv inte ytterligare kommer påverkas om strandskyddat område tas i anspråk.

- 7 kap. 18 c § 2 p. MB (väl avskilt från strandlinjen)

Utifrån motiveringen ovan där kommunen redogjort för ianspråktaga områden så är kommunens bedömning att allmänhetens tillträde till strandlinjen säkerställs genom Lövekullevägen. Planområdet är avskilt från Säveåns strandlinje och allmänhetens tillträde till strövområden är begränsad av ianspråktagen bebyggelse.

6. Lokaliseringsprövning

6.1 Syfte och metod

Syftet med lokaliseringsutredningen är att pröva alternativa utbyggnadsområden för tätortsutveckling gentemot föreslagen utbyggnad av denna detaljplan. Med tätortsutveckling avses utbyggnad av minst 300 bostäder där variation möjliggörs med småhus, radhus, parhus samt flerbostadshus liksom kompletterande samhällsservice såsom förskola, rekreation och infrastruktur. Lokaliseringsprövningen har identifierat ett antal urvalskriterier och utifrån urvalskriterierna fås jämförbara utvecklingsprojekt inom Alingsås stad där lokalisering av likvärdig bebyggelse kan vara möjlig.

För att jämföra områden som är möjliga för ny bebyggelse har ett antal bedömningskriterier sedan utarbetats för att tydligare kunna motivera och bedöma bebyggelseförslagets påverkan. Kriterierna har formulerats utifrån resonemanget att en långsiktigt hållbar tätortsutveckling ska eftersträvas vid valet av lokalisering samt syftet att komplettera tätorten med bostäder, samhällsservice och kompletterande rekreation.

Lokaliseringsutredningen utgår ifrån politiska ställningstaganden gällande planering och utbyggnad av Alingsås och dessa har redogjorts för i kapitel 2.

6.1.2 Urvalskriterier

- Inom 1500 meter från stationsområdet

Urvalskriteriet syftar till att främja byggnation enligt översiktsplanens riktlinjer där förtätning sker inifrån och ut med förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system. Genom att avgränsa alternativa lokaliseringar inom en radie om 1500 meter från stationsområdet ges förutsättningar för att utnyttja stadskärnans utbud av service samt befintlig infrastruktur och utbyggda kollektivtrafik.

- Minst 40 000 kvadratmeter stort

Urvalskriteriet syftar till att främja byggnation som säkerställer en tillräcklig täthet. Genom att avgränsa alternativa lokaliseringar utifrån en minsta area för byggnation ges likvärdiga förutsättningar för att skapa det bostadsbestånd och den täthet av bostäder som kommunen avser möjliggöra.

6.1.3 Bedömningskriterier

Områdena utvärderas utifrån nedan angivna bedömningskriterier.

1. Utpekad i kommunala styrdokument, men ej pågående detaljplanering enligt planprioritering
2. Tillgänglighet – Finns tillgång till befintliga vägar och kollektivtrafik?
3. Närhet till rekreation – Finns närhet till grönområden, lekplatser och rekreationsområden?
4. Hälsa och säkerhet – Finns möjligheter att skapa en god boendemiljö?
5. Natur och kulturvärden – Finns möjlighet att bevara höga natur- och kulturvärden?
6. Riksintresse och områden av nationell betydelse – Finns utpekade riksintressen, jordbruksmark eller skogsbruk?
7. Möjlighet att bygga både flerbostadshus och småhus – Finns möjligheter till en varierad bostadsbebyggelse som medger flerbostadshus och småhus?
8. Sammanhållen stad – Hur väl knyter ny bebyggelsen an till den befintliga stadsväven?
9. Ekonomisk genomförbarhet – Behövs omfattande markarbeten och nya ledningssystem eller kan man använda befintlig struktur?
10. Genomförbarhet, kommunal mark – finns förutsättningar för oberoende planarbete från kommunens sida?

6.2 Lokaliseringsalternativ

Utifrån urvalskriterier enligt avsnitt 6.1.2 har kommunen identifierat tre områden som är jämförbara lokaliseringsalternativ. Dessa illustreras i kartbilden nedan.

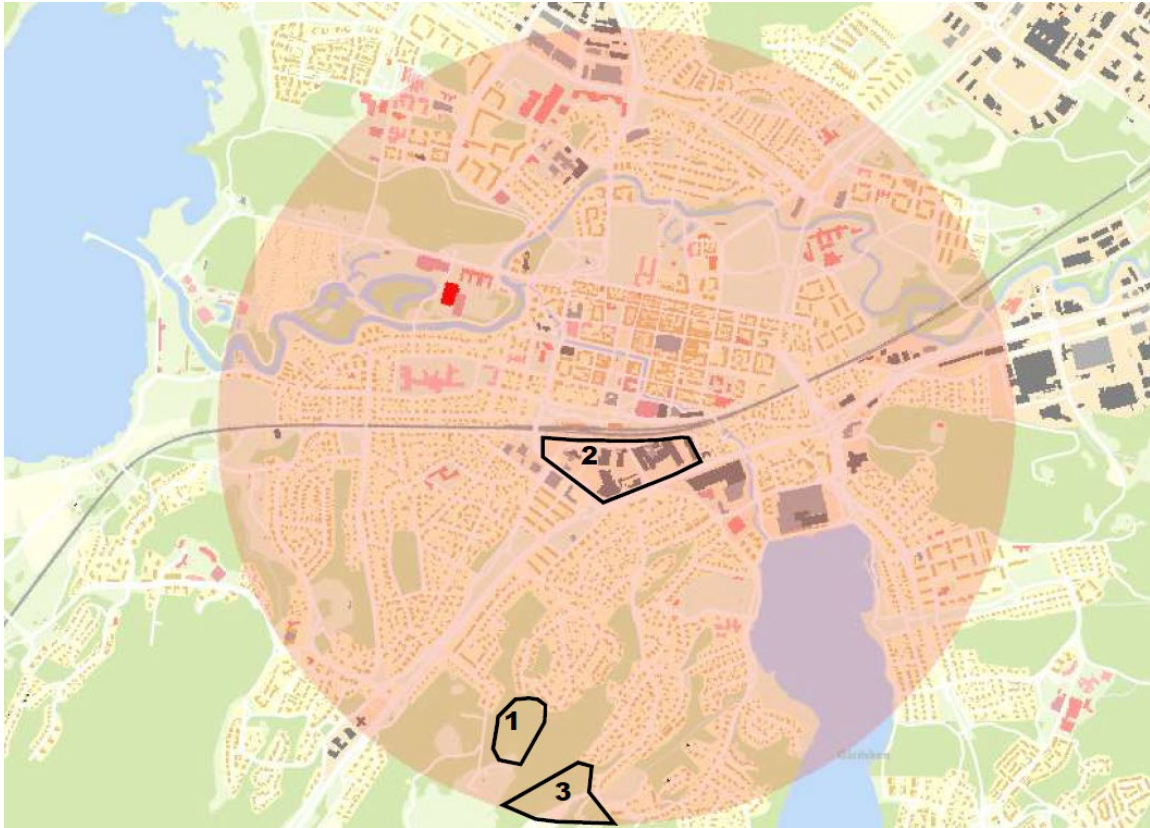


Bild 14: Lokaliseringsalternativ 1, 2 och 3, röd cirkel redovisar 1500 m avstånd från Alingsås station.

1. Östra Mariedal

Östra Mariedal är utpekad i *Småhusplan för Alingsås*, beslutad av kommunstyrelsen den 17 juni 2024, § 112. Området pekas ut som ett förtätningsområde i anslutning till stationsområdet, med tillgång till befintlig infrastruktur. Områdets topografi ses som en knäckfråga. Området pekas ut som lämpligt för bebyggelse med småhus, där beräkningar visar att cirka 13 villor eller 45 radhus kan få plats inom området.

2. Lyckan

Lyckan är utpekad i *Planprogram för Lyckan och stationsområdet*, antaget av kommunfullmäktige den 14 juni 2017, § 143. Området är beläget direkt väster om Alingsås station, med maximalt 500 meters avstånd till kollektivtrafik. Planprogrammet redogör för tre olika bebyggelseförslag inom området, beroende av hur E20 hanteras, men samtliga bebyggelseförslag möjliggör tillskapande av bostäder och kompletterande service.

3. Rosendal

Rosendal är utpekad i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för blandstaden (R1) samt i *Småhusplan för Alingsås*. Området pekas ut som ett förtätningsområde i anslutning till stationsområdet, dock med brist på större infrastruktur. Området består av obebyggd naturmark samt jordbruksmark, vilket behöver invägas som försvärande planeringsförutsättningar. Fördelen med området är att staden får en spridd tillväxt samt att behovet av småhus kan tillgodoses under flertalet år framöver.

6.3 Bedömning av lokaliseringsalternativ

Område	Styrdokument	Tillgänglighet	Rekreation	Hälsa- och säkerhet	Natur- och kultur	Riksintresse och område av be- tydelse	Blandstad	Sammanhål- len stad	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Västra Sörhaga (planområdet)	Uttekat i kommu- nens översiktsplan samt planprogram	Befintlig infra- struktur finns i anslutning till planområdet. Kollektivtrafik trafikerar i dagsläget till Alingsås lasa- rett, men Väst- trafik avser att dra ut linjetrafik till planområdet.	Planområdet är i di- rekt anslutning till sjön Mjörn samt öppna ängsmarker vid Lövekulle. Lek- plats finns vid Västra Långgatan- Ekvågen, lekplats Prinsparken cirka 800 meter samt lek- plats Svedenborgs- plan 600 meter från planområdet.	Området ligger i direkt anslut- ning till Västra stambanans spårområde samt E20 med omgivningspå- verkan för bul- ler, vibration samt farligt gods	Planområdet är inte utpe- kat i kommu- nala styrdok- ument, men den naturvär- desinventer- ing som ta- gits fram visar på naturvär- den inom planområdet. Dessa natur- värden kom- mer säker- ställas med allmän plats natur.	Planområdet omfattas inte av några riksint- ressen eller jordbruksmark.	Planområdets närhet till Sörhaga ger förutsätt- ningar för att bygga en bland- stad med varierad bostadsbebyg- gelse i form av flerbostadshus och småhus. Be- fintliga stadsdelen Sörhaga utgörs av en blandad be- byggelse, där planområdets be- byggelsestruktur blir en naturlig för- längning av sta- den Alingsås samt förstärker blandstadens va- riation.	Planområ- dets närhet till Sörhaga ger förutsätt- ningar för att bygga en sammanhål- len stad med gena kopp- lingar in till Alingsås stad.	Vatten- och av- lopp samt el, fiber och fjärrvärme finns utbyggt till planområdet, men investeringar kommer krävas i samband med de- taljplanens ge- nomförande.	Kommunen är markägare till all mark inom plan- området.

Summering

Planområdet omfattas av komplicerade planeringsförutsättningar kopplat till hälsa och säkerhet, men planområdets direkta närhet till stadsdelen Sörhaga med sin blandning av flerbostadshus och småhus, gör att planområdet blir en naturlig förlängning av staden. Utifrån befintlig stads- och landskapsbild kan både flerbostadshus och småhus möjliggöras inom platsen. Befintlig infrastruktur finns till stor del utbyggt inom planområdet och den ekonomiska och planmässiga genomförbarheten bedöms som god.

Område	Styrdokument	Tillgänglighet	Rekreation	Hälsa- och säkerhet	Natur- och kultur	Riksintresse och område av be- tydelse	Blandstad	Sammanhållen stad	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbar- het kommunal mark
1. Östra Mari- dal	Utpekat i antagen småhusplan för Alingsås	Befintlig infra- struktur finns i anslutning och utgörs av Marie- dalsvägen och Klintens väg, men utbyggd in- frastruktur mel- lan gatorna krävs för att möjliggöra be- byggeslestruk- turen. Kollektivtrafik trafikerar inte området.	Området ligger i an- slutning till skog och sjön Gerdskan ligger cirka 1,5 kilometer ifrån platsen. Lekplats Klinten finns vid Gråbergs- vägen, cirka 600 meter från planom- rådet.	I anslutning till området ligger den gamla Mari- edalstippen, med eventuella markföröre- ningar. I övrigt bedöms inga kända ris- ker med hänsyn till hälsa och sä- kerhet finns inom eller i an- slutning till plan- området.	Östra Marie- dal utgörs i dagsläget av oexploaterad natur och att bebygga om- rådet med bo- städer skulle innebära ett påtagligt in- grepp i natur- miljön.	Planområdet omfattas inte av några riksintres- sen eller jord- bruksmark	Planområdet är lokaliserat i anslutning till småhusbe- byggelse och kommunens småhusplan pekar ut om- rådet som lämpligt att förtäta med småhus.	Planområdet lig- ger söder om stat- ionsområdet i an- slutning till små- husbebyggelse och ej anspråksta- gen natur. Områ- det upplevs som mer perifert i de yttre delarna av småhusbebyg- gelse	Vatten- och av- lopp samt el, fiber och fjärrvärme kommer behöva byggas ut till om- rådet. Områdets topografiska förut- sättningar med stora variationer i topografin kan medföra kostna- der vid genomfö- randet.	Kommunen äger viss mark, men främst pri- vata fastighets- ägare inom planområdet

Summering

Östra Mariedal utgörs i dagsläget av oexploaterad natur, som till viss del är utpekat i kommunens naturvårdsprogram (klass C). Platsen upplevs som mer perifer i anslutning till småhusbebyggelse och utifrån områdets stads- och landskapsbild är småhusbebyggelse det som bedöms mest lämpligt. Platsen uppfyller därmed inte bedömningskriteriet om blandstad och sammanhållen stad samtidigt som den ekonomiska och planmässiga genomförbarheten kan bli svår.

Område	Styrdokument	Tillgänglighet	Rekreation	Hälsa- och säkerhet	Natur- och kultur	Riksintresse och område av be- tydelse	Blandstad	Sammanhållen stad	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
2. Lyckan	Uttekad i tidigare beslutat planprogram.	Befintlig infrastruktur finns i anslutning till området och utgörs av Järnvägsgränd. Alingsås station med tillgång till buss och pendeltåg finns inom max 200 meters avstånd.	Nolhaga park samt Härsberget ligger cirka 1,5 kilometer från platsen. Lekplats Prinsparcken finns vid Västra Långgatan-Ekvägen, cirka 600 meter från planområdet. Även lekplats Svedenborgsplan ligger cirka 800 meter från planområdet.	Området ligger i direkt anslutning till Västra stambanans spårstråk och E20 med omgivningspåverkan för buller, vibration samt farligt gods. Den industriverksamhet som bedrivs kan medföra markföroreningar inom planområdet.	Planområdet är i dagsläget bebyggt med verksamheter och lättare industri och att bebygga området med bostäder bedöms inte innebära en negativ påverkan för natur och kulturmiljön.	Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller jordbruksmark.	Utifrån områdets stadsbild är flerbostadshuset den bebyggelsestyp som är mest lämplig. Även planområdets närhet till stationsområdet samt E20 medför att området är bullerutsatt och en struktur med flerbostadshuset som sluts och skapar bullerfria innergårdar är det som bedöms som mest lämpligt.	Planområdets närhet till stationsområdet ger förutsättningar för att bygga en sammanhållen stad med direkta kopplingar in till Alingsås stad.	Vatten- och avlopp samt el, fiber och fjärrvärme finns utbyggt till planområdet, men investeringar kommer krävas i samband med detaljplanens genomförande.	Kommunen äger viss mark, men främst privata fastighetsägare inom planområdet.

Summering

Lyckan är det mest centrala lokaliseringssalternativet i staden och området utgörs i dagsläget av verksamheter och lättare industri. Utifrån platsens centralitet och stadsbild är flerbostadshuset den bebyggelsestyp som bedöms som mest lämplig. Platsen uppfyller därmed inte bedömningskriteriet om blandstad och den planmässiga genomförbarheten kan bli svår då kommunen har så litet markinnehav.

Område	Styrdokument	Tillgänglighet	Rekreation	Hälsa- och säkerhet	Natur- och kultur	Riksintresse och område av be- tydelse	Blandade boende- former	Sammanhållen stad	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
3. Rosendal	Utpekat i kommunens översiktsplan samt antagen småhusplan för Alingsås	Befintlig infrastruktur finns till viss del i form av Rothoffskärrsvägen. Kollektivtrafik trafikerar inte området.	Området ligger i anslutning till skog och sjön Gerdskan ligger cirka 1 kilometer ifrån platsen.	Inga kända risker med hänsyn till hälsa och säkerhet finns inom eller i anslutning till planområdet.	Rothoffskärr utgörs i dagsläget av oexploaterad natur och att bygga området med bostäder skulle innebära ett påtagligt ingrepp i naturmiljön.	Delar av Rothoffskärr omfattas av brukningsvärd jordbruksmark samt strand-skydd	Planområdet är lokaliserat i anslutning till småhusbebyggelse och kommunens småhusplan pekar ut området som lämpligt att förtäta med småhus. Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som endast utgörs av småhus, anses nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen.	Planområdet ligger söder om stationsområdet i anslutning till småhusbebyggelse och ej anspråkstagen natur. Området upplevs som mer perifert i de yttre delarna av småhusbebyggelse.	Vatten- och avlopp samt el, fiber och fjärrvärme kommer behöva byggas ut till området. Områdets topografiska förutsättningar med stora variationer i topografin kan medföra kostnader vid genomförandet.	Kommunen äger viss mark, men främst privata fastighetsägare inom planområdet.

Summering

Rosendal utgörs i dagsläget av oexploaterad natur, som till viss del är utpekat i kommunens naturvårdsprogram (klass B). Planområdet omfattas även av jordbruksmark och strandskydd i anslutning till sjön Gerdskan. Platsen upplevs som mer perifer i anslutning till småhusbebyggelse och utifrån områdets stads- och landskapsbild är småhusbebyggelse det som bedöms mest lämpligt. Platsen uppfyller därmed inte bedömningskriteriet om riksintresse och område av betydelse, blandstad och sammanhållen stad samtidigt som den ekonomiska och planmässiga genomförbarheten kan bli svår.

6.4 Samlad bedömning

Planområdet föreslår en utveckling av småhus och flerbostadshus med en bruttoarea om cirka 32 000 kvadratmeter, vilket motsvarar runt 300 bostäder samt en förskola för 120 barn. Planområdet har sina specifika planeringsförutsättningar att ta hänsyn till, vilket sker under planprocessens lämplighetsprövning. De fördelar som ses med planområdet är dess naturliga förlängning av staden, att ny bebyggelse anknyter till befintlig stads- och landskapsbild, utnyttjandet av befintlig infrastruktur, att det bedöms finnas en ekonomisk genomförbarhet samt att kommunen är markägare.

Av de lokaliseringalternativ som studerats är bedömningen att inget av de jämförda lokaliseringalternativen uppnår bedömningskriteriet om att skapa en blandning av bebyggelse mellan flerbostadshus och småhus. Lokaliseringalternativ Östra Mariedal och Rosendal ses utifrån anslutande småhusbebyggelse och dess befintliga stads- och landskapsbild som mest lämpliga för småhus, medan lokaliseringalternativ för Lyckan främst bedöms lämplig för flerbostadshus.

Östra Mariedal och Rosendal är även utpekade i kommunens naturvårdsprogram och inom de utpekade områdena finns inget underlag om naturvärden eller arter som riskerar att påverkas negativt.

För samtliga lokaliseringalternativ ses svårigheter med ekonomisk genomförbarhet då det krävs utbyggnad av infrastruktur. Även den planmässiga genomförbarheten bedöms som svår då kommunen har ett så pass litet markinnehav.

6.5 Slutsats

Återinträtt strandskydd gäller 100 meter från Säveåns samt Mjörns strandlinje. För att kunna upphäva skyddet behöver särskilda skäl uppfyllas, och nyttan samt behovet av att ta området i anspråk ska vägas mot hur mycket strandskyddets syften påverkas. Intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset. I vissa situationer kan det vara rimligt att ge företräde åt ett angeläget allmänt intresse även om strandskyddsintresset kan skadas mer än obetydligt (prop. 2008/09:119 s. 54).

Föreliggande lokaliseringstudering har redogjort varför detaljplanen med dess bostadsutveckling utgör ett angeläget allmänt intresse. Lokaliseringstuderingen visar också varför det är omöjligt att tillgodose det här intresset på en annan plats än vid det föreslagna planområdet inom Västra Sörhaga.

Kommunens sammanvägda bedömning är att strandskyddets syften fortsatt kan upprätthållas vad gäller allemansrättslig tillgång till Säveåns strandkant då Lövekullevägen säkerställer tillträde. Växt- och djurlivets förutsättningar bedöms inte påverkas negativt då området närmast strandkant redan är ianspråktaget, samt då utredningar visar på att inga specifika värden kopplat till Säveåns naturmiljö råder inom planområdet. Eftersom strandskyddets syften inte bedöms påverkas då strandkanten längs Säveån redan är ianspråktagen samt väl avskild, föreligger ingen intressekonflikt med att utveckla området med bostäder då miljön inom återinträtt strandskydd inte bedöms påverkas negativt för växt- och djurlivet.